



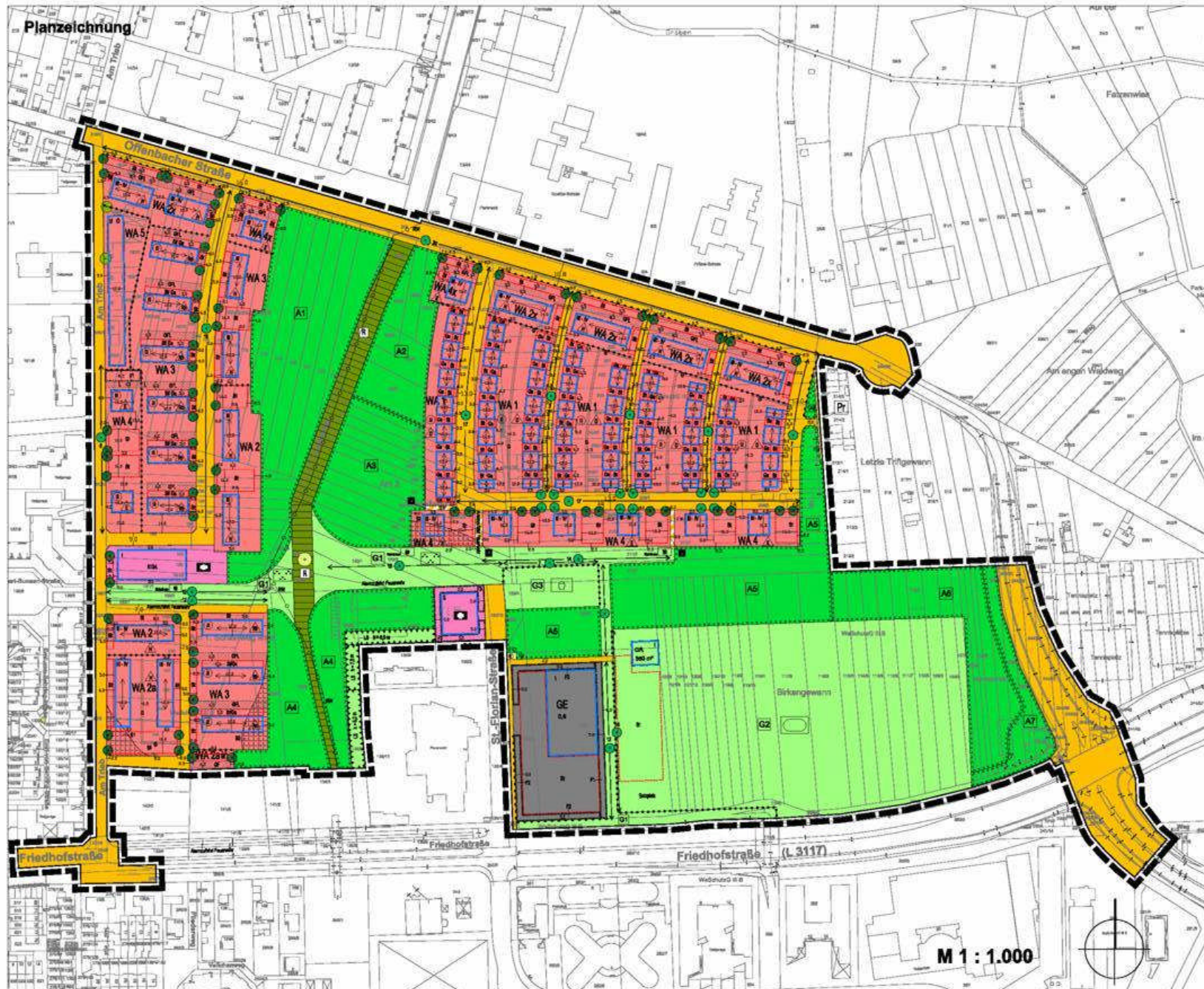
STADT NEU-ISENBURG

# Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“

Präsentation zum Neujahrsempfang am 14.01.2012



# Bebauungsplan Nr. 83 "Birkengewann"





## Städtebauliche Daten

• Allgemeine Wohngebiete (ca. 33 % der Fläche)	7,90 ha
• Gewerbegebiet (ca. 3 % der Fläche)	0,75 ha
• Gemeinbedarfsfläche (ca. 2 % der Fläche)	0,35 ha
• Verkehrsfläche (ca. 18 % der Fläche) incl. Regionalparkroute	4,30 ha
• Öffentliche Grünflächen (ca. 21 % der Fläche) incl. Sportplatz	5,10 ha
• naturschutzrechtliche <u>Ausgleichsflächen (ca. 24 % der Fläche)</u>	<u>5,70 ha</u>
• Gesamtfläche	24,10 ha



## Wohnen im Birkengewann

- Auf den 7,9 ha Wohnbaugebiet können rund 370 Wohneinheiten entstehen, insgesamt kann damit Wohnraum für ca. 775 Bewohner entstehen.
- Die Wohnformen reichen von Doppelhäusern, Reihenhäusern, über gestaffelte Maisonettewohnungen bis zu Mehrfamilienhäusern. Damit wird ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen angeboten.
- In zentraler Lage an der Straße Am Trieb soll ein Kindergarten entstehen, der zum Teil auch den Bewohnern der benachbarten Wohngebietes dienen soll.



## Gewerbegebiet

- Im Gewerbegebiet in der St.-Florian-Straße gegenüber der Feuerwehr entsteht ein Einkaufsmarkt zur Nahversorgung mit einer max. Größe von 800 qm Verkaufsfläche.



## Erschließung des Baugebiets

- Es entstehen zwei Baugebiete, ein Gebiet östlich der Straße Am Trieb und ein Gebiet südlich der Offenbacher Straße.
- Zur Verbesserung der Erschließung wird es erforderlich, dass an der Friedhofstraße ein neuer Knotenpunkt zur Straße Am Trieb entsteht, und dass der vorhandene Knotenpunkt Offenbacher Straße / Friedhofstraße (L3117) ausgebaut werden.
- Im Bereich der Zufahrt zum Dienstleistungsbetrieb der Stadt soll ein Kreisell entstehen.
- Die gesamten Erschließungskosten werden nach aktueller Überprüfung 2011 ca. 11,3 Mio. EUR betragen, darin sind auch Lärmschutzmaßnahmen entlang der Feuerwehr und des technischen Hilfswerks enthalten.



## Baulandumlegung

- Damit die Birkengewann bebaut werden kann wird es erforderlich ein Baulandumlegungsverfahren durchzuführen.
- Der Umlegungsbeschluss wurde im März 2010 eingeleitet.
- Derzeit werden die Gespräche zur Zuteilung der Baugrundstücke vorbereitet.

# Bebauungsplan Nr. 83 "Birkengewann"

